Toelichting bezwaar plan Verbindingsweg – Plaggenweg

Voorthuizen, 6 mei 2022

Geachte leden Commissie Grondzaken

Allereerst, fijn dat de Commissie Grondzaken mij heeft uitgenodigd om mijn zienswijze over bovengenoemd onderwerp toe te lichten tijdens 'Het Gesprek' op 12-05-2022.

Voorafgaand daaraan stuur ik hierbij de aandachtspunten die ik met u wil delen.

- De beoogde bouwkavel Verbindingsweg is vooral op de Oude Bijschoterweg georiënteerd: de inrit is n.l. gelegen aan de Oude Bijschoterweg.
- De Oude Bijschoterweg is een zgn. salderinglocatie: overtollige sloopmeters van de sloopmeters van de Plaggenweg worden hier ingezet.
- Op deze plek zijn al in 2011 sloopmeters ingezet, meer dan twee woningen werden toen niet toegestaan. Het is niet consistent om nu ineens meer woningen toe te staan.
- Toezeggingenbrieven zijn voor de projectontwikkelaar op voorhand voldoende garantie dat het bestemmingsplan wordt aangepast; daarmee worden zowel de gemeenteraad als de omwonenden in de openbare procedure op achterstand gezet.
- Bent u bereid deze overwegingen met uw fractie te delen en het college op te dragen een andere salderingslocatie te zoeken?

Toelichting

Eenzijdig positief effect sloopmeters

Er moet een goede reden zijn om een bestemmingsplan aan te passen. Die reden is er voor de Plaggenweg: door de inzet van sloopmeters wordt ter plekke een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit bereikt. Prima. Dit geldt echter niet voor de locatie Oude Bijschoterweg.

De keerzijde

Het functieveranderingsleid voor het buitengebied is de reden dat de Oude Bijschoterweg met de Plaggenweg verbonden wordt. Geografisch liggen ze echter op grote afstand van elkaar en hebben ze fysiek niets met elkaar te maken. Daarom is het voor omwonenden onrechtvaardig dat de kwaliteitswinst van de Plaggenweg ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit van de Oude Bijschoterweg. Het vigerende bestemmingsplan wordt zo overruled door het regime van de sloopmeterregeling.

Effect voor Oude Bijschoterweg

Het voorliggende plan tast het open karakter van de Oude Bijschoterweg aan: er ontstaat zo een rijtjes structuur en er zal voor het omliggende gebied een precedentwerking van uitgaan. Wat ons vooral frustreert is dat de projectontwikkelaar met de toezeggingenbrief in de hand zelfs al weer verder kijkt: naast de beoogde nieuwe woning gaat nog een woning komen.

Ruimtelijke afweging locatie Oude Bijschoterweg ontbreekt

Als er sprake zou zijn van ruimtelijke knelpunten of milieuknelpunten op de locatie Oude Bijschoterweg, dan kan het bestaande bestemmingsplan belemmerend zijn. En kan een partiële herziening in de rede liggen. Het college dient dan aan te geven welke deze knelpunten zijn. En hoe men deze door de bestemmingsplanwijziging wil oplossen. Anders gezegd: welk ruimtelijk voordeel valt er te met de herziening te behalen. Hierover valt in de stukken niets te lezen. Het enige knelpunt is dat er geen bouwvlak aanwezig is – zie punt f

beantwoording zienswijzen. Op deze wijze kun je naar willekeur elk bestemmingsplan openbreken.

Bestemmingsplan Bijschoterweg 1 (zie bijlage)
De locatie aan de Verbindingsweg maakt onderdeel uit van het oorspronkelijke bestemmingsplan Bijschoterweg 1 uit 2011. Een jaar later werd het planologisch regime van dit plan opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 2012. Dus gelden voor deze locatie nog steeds dezelfde regels en is er geen plek voor een derde woning.

Ruimtelijk karakter
Toen wij in 2011 voor deze locatie kozen was het ruimtelijke en landelijke karakter doorslaggevend. De gemeente was blij dat wij bijdroegen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. Immers, de gebouwen van het toenmalige agrarisch bedrijf waren al jaren een bouwval. De gemeente gaf toen wel aan dat er mogelijk een rondweg zou komen. Die openheid en het nieuwe bestemmingsplan gaven vertrouwen dat het open en landelijk karakter gewaarborgd was.

Balans zoeken: effecten functieveranderingsbeleid op salderingslocaties
Deze locatie betreft overgangsgebied en juist daar is zorgvuldigheid in de afwegingen vereist. Nu krijgen omwonenden het gevoel dat de focus vooral op het functieveranderingsbeleid ligt, en dat er minder oog is voor de effecten op de salderingslocaties. M.a.w. in het afwegingskader is de balans zoek.

In 2011 zijn er al sloopmeters ingezet
Zoals gezegd heeft er in 2011 al een sanering van agrarische gebouwen plaatsgevonden waarbij er plek kwam voor twee woningen (zie bijlage). De initiatiefnemer wilde meer woningen realiseren. **Voor ons was doorslaggevend dat de gemeente niet meer dan twee woningen wilde toestaan.**

Toezeggingenbrieven
- De projectontwikkelaar stapt naar de gemeente met zijn sloopmeters.
- Hij heeft een bepaalde locatie op het oog.
- De gemeente is bereid om mee te werken.
- De projectontwikkelaar wil een bepaalde garantie.
- Eerder gaat hij deze locatie niet aankopen.
- De garantie bestaat uit de toezeggingbrief.
- Hij koopt de locatie op en zet het project in de markt.
- Omwonenden weten van niets.
- Totdat zij ineens potentiële kopers naast hun woning zien verschijnen.
- De gemeenteraad “zal naar verwachting instemmen”.

Ziehier het scenario zoals zich dit naast ons heeft afgespeeld.

Dank dat ik dit onder uw aandacht mocht brengen.
Ik wens u alle wijsheid toe.

Met vriendelijke groet,
A.L. Dost